# Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Kløvervegen 11, 2322 RIDABU

HAMAR kommune

gnr. 19, bnr. 36

**Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 75 m²**



**Befaringsdato:** 05.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21087-1674 **Referansenummer:** MP1391

**Foretak:** Takstcon AS **Takstingeniør:** Vegar Lundhaug

TAKSTCON

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



**Rapportansvarlig**


Ansvarlig foretak
Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Fundamentert på ring/grunnmur av naturstein med råkjeller og krypkjeller. Yttervegg i trekonstruksjon/tømmer kledd stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Pulttakkonstruksjon tekket med betongtakstein på tilbygg. Etasjeskiller med trebjelkelag. Trevinduer med hovedsakelig 2-lags isolerglass. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med primærareal på 75 m² over 2 etasjer.
Terrasse mot sør
Uthus med 3 boder.

STANDARD:
Boligen er fra 1895 og ombygd/modernisert i 2020.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 525 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 1895

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Sotluke på kjøkkenet.
Pipe er ikke i bruk. Ildsted er ikke montert.

Bygningen har kryprom uten tilkomst under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp av treverk.

Formpressede profilerte innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Luft til luft varmepumpe.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderomsplater på vegg. Himlingsplater i taket. Skråtak på hele rommet.
Fliser på gulv og sokler. Elektrisk gulvvarme.
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplatene er veggenes tettesjikt/membran.
Baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant med integrert belysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buede dører. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via fuktstyr avtrekksvifte. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenbenk er montert noe lavere enn normalt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. og noe kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller under kjøkkenet.
Rør i rør anlegget er avsluttet i taket i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder på ca. 167 liter fra 2020 er plassert i kjeller under kjøkkenet.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i skapet ved pipe på kjøkkenet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

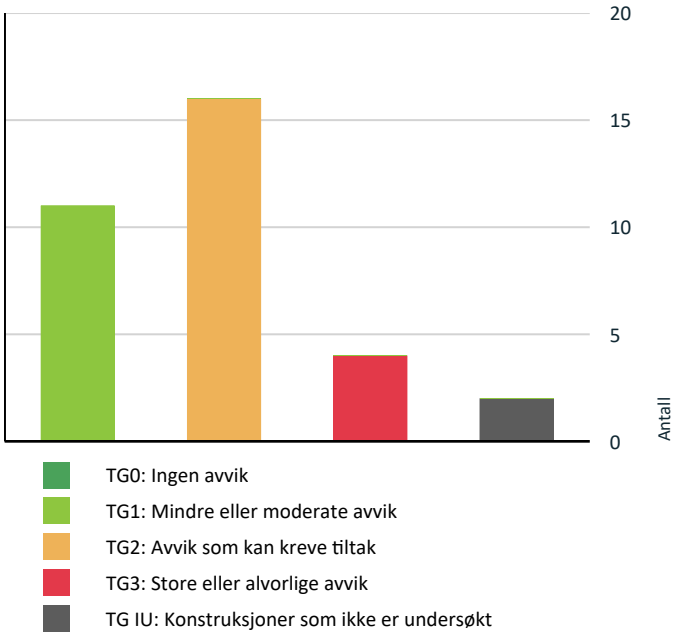
- Det foreligger ikke tegninger

**Uthus**

- Det foreligger ikke tegninger

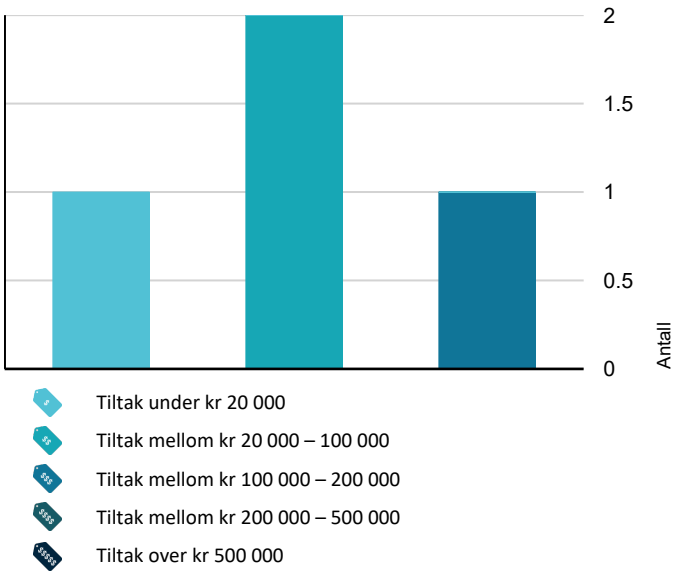
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

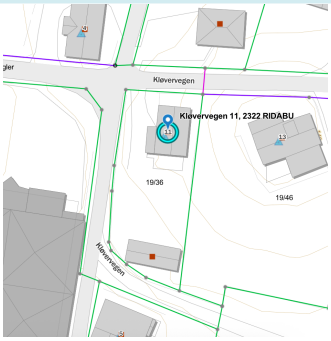
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG




**Byggeår**
1895

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger på eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

**Standard**
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Boligen er 128 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| | | Opplyst i tidligere salgsoppgave. |
| 2021 | Modernisering | Lagt varmefolie med depronplate under, plastfolie over, nytt laminatgulv i hall, entré og kjøkken. Egeninnsats.<br>Satt inn ny luft til luft varmepumpe. |

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette umulig å vurdere på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

# Tilstandsrapport





Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

## TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Beslag er ikke ført tilstrekkelig opp under kledning i overgang tekking/kledning, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning.
• Det registreres råteskader i vindskier/toppbord.
• Malings/folieflass registrert.
• Frostsprengt takrennenedløp.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

• Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Indikasjoner på tømmer i opprinnelige vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

• Råteskader i bunnsvill/bunnstokk ble observert i kjeller.

• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon og ytterligere undersøkelser anbefales.

• Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

• Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant, dette forkorter kledningens levetid. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.  Eier har problem med at mus kommer seg inn i boligen. Se rapport fra Anticimex.

• Råteskader nederst på kledning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge årsaken til fuktpåkjenningene og omfanget av skader. Tiltak og kostnadskonsekvens baseres på resultat av undersøkelsen. Kostnadsestimat gjelder kun ytterligere undersøkelser.

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

• Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.

• Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/redusert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.

• Eier har engasjert skadedyrsfirma som har gått over å tettet de åpninger som de har oppdaget og plassert ut flere musefeller/åtestasjoner. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.  Isolerte skråtak med skråhimling i deler av loftsetasjen.
Pulttakkonstruksjon med blindloft over tilbygg.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

• Synlige skjevheter innvendig på undersiden av skråhimlinger.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

• Skråhimling har begrenset lufting.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaster).og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

• Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

• Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1991, 1990, 1985, 1987, 2013

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.
Tettelister var harde/slitt og mangler enkelt steder.

• Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme. Enkelte vridere mangler.

• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag/vannbrett, risiko for fuktopptrekk i treverket.

• Det er ikke montert vannbrettbeslag på vannbrett.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Vinduene bør skrapes og overflatebehandles.

• Slitte/harde tettelister bør byttes og manglende tettelister bør monteres. Tettelister som er slitte/harde vil ikke tette tilstrekkelig mot trekk fra vinduet. Kald trekk fra vinduer vil også øke fyringsutgiftene.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at vindu ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

• Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Avstand mellom beslag og omramming bør være minimum 6 mm og endeveden på omrammingen bør overflatebehandles. Dersom det ikke gjøres tiltak vil det være økt risiko for fuktskader i treverket.

• Når det mangler beslag og-/eller vannbrett over og under vinduer i ytterveggen, kan det føre til at vann trenger inn i veggen rundt vinduet, noe som kan forårsake fuktskader på både vinduet og den omkringliggende veggen. Dette kan igjen føre til råteskader på treverket, som svekker konstruksjonen og kan kreve kostbare reparasjoner. Vannbrett og beslag må monteres for å lukke avviket.

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

# Tilstandsrapport



• Slitasje på vrider og låsemekanisme. Enkelte vridere mangler.

## TG 1 Dører

Tett ytterdør i treverk.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør foran inngangen. Tresøyler ned på betongheller lagt direkte på grunnen. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 94 cm. Terrassegulvet var dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
• Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 50mm. Viktig å merke seg at opptil 0,75 m over gulvet kan horisontale spalter i rekkverket maks være 20 mm. Dette er for å hindre at barn enkelt får fotfeste i rekkverket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

• Rekkverk bør utbedres slik at spaltene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



Terrassegulvet var dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.



• Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 50mm. Viktig å merke seg at opptil 0,75 m over gulvet kan horisontale spalter i rekkverket maks være 20 mm. Dette er for å hindre at barn enkelt får fotfeste i rekkverket.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i treverk foran inngangen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Det er ikke montert rekkverk på trappen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med loven, noe som kan føre til pålegg om utbedring. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



• Det er ikke montert rekkverk på trappen.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel. Himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Gulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.
• Skjøter i laminatgulv har stedvis gått i fra hverandre pga ujevnheter i underlaget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.



• Gulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.



• Skjøter i laminatgulv har stedvis gått i fra hverandre pga ujevnheter i underlaget.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom (nordvest) over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom (sørøst) over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på hall over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.

Synlige og merkbare skjevheter. Knirk registreres flere steder. Nivåforskjeller flere steder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Synlige og merkbare skjevheter. Knirk registreres flere steder. Nivåforskjeller mellom rom.

• Sprekker mellom gulvet og gulvlist flere steder.

• Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Sotluke på kjøkkenet.
Pipe er ikke i bruk. Ildsted er ikke montert. Pipe er innbygget i loftsetasjen og dels innbygget i 1.et.

Pipe er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.
For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater på gulv: Tremmegulv. Overflater på vegger: Synlig grunnmur.
Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det registreres muggsopp på treverk i kjeller.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helseplager for brukere samt redusert levetid for bygningsmaterialer.

## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har kryprom uten tilkomst under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnsig og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er varierende høyde på trinn. Dette øker risikoen for snubling.
F.eks. Det nederste trinnet er ca 40 mm høyere enn det andre trinnet.

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Opptrinnene har varierende høyde. Dette øker risikoen for snubling og personskader.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Om mulig bør trinnhøyde endres slik at alle trinn har tilnærmet lik høyde.

• Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.
• Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.



• Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Opptrinnene har varierende høyde. Dette øker risikoen for snubling og personskader.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

## TG 1 Innvendige dører

Formpressede profilerte innerdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Luft til luft varmepumpe.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater i taket. Skråtak på hele rommet.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Det er ikke tett silikonfuge mellom startlist og baderomsplater. Fare for opptrekk av fukt i endeved.

• Skråhimling over dusjsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt himlingen.

• Det er dør i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Baderomsplater bør fuktsikres i nedkant etter leverandørens anvisninger.

• Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



• Skråhimling over dusjsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt himlingen.



• Det er ikke tett silikonfuge mellom startlist og baderomsplater. Fare for opptrekk av fukt i endeved.



• Det er dør i våtsone.

## LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv og sokler. Elektrisk gulvvarme.
Topp slukrist ligger ca 20 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel. Lokalt fall rundt sluket. Øvrig gulv er tilnærmet flatt.
Terskel er hevet ca 35 mm. Membran er ikke synlig ved terskel. Ukjent om membran har oppbrett på min 15 mm ved dør.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplatene er veggenes tettesjikt/membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.
Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt himlingen over dusjsone.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Sluk

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant med integrert belysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buede dører. Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via fuktstyr avtrekksvifte. Tilluft via spalte under dørblad.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom soverom og bad.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.
Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Fuktsøk med indikator i nedre del av baderomsplater viser unormale verdier. Kan ses i sammenheng med utettheter i silikonfuge mellom startlist og baderomsplater.

• Det registreres spor etter skadedyr/mus inne i vegg mot badet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Baderomsplater bør fuktsikres i nedkant etter leverandørens anvisninger.




Fuktsøk viser unormale verdier i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen i området der hvor silikonfuge har utettheter mellom startlist og baderomsplatene.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Det registreres spor etter skadedyr/mus inne i vegg mot badet.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenbenk er montert noe lavere enn normalt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Eier har har store problemer med mus på kjøkkenet.
• Det registreres vond lukt etter mus.
• Rapport fra Anticimex sier at kjøkkeninnredningen må rives/demonteres for å gjøre tiltak mot mus og lukt i veggen bak innredningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Rapport fra Anticimex sier at kjøkkeninnredningen må rives/demonteres for å gjøre tiltak mot mus og lukt i veggen bak innredningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



- Eier har har store problemer med mus på kjøkkenet.
- Det registreres vond lukt etter mus.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. og noe kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller under kjøkkenet.
Rør i rør anlegget er avsluttet i taket i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.
- I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Manglende merking av kurser for rør□i□rør opplegg gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som betjener de ulike tappesteder. Det anbefales merking av kursene til røropplegg.

- Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.



Vannmåler og stoppekran



Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.

### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i: Plast.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 167 liter fra 2020 er plassert i kjeller under kjøkkenet.

## Elektrisk anlegg - 2

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det elektrikse anlegget er oppgradert.

Eiers opplysning:
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunn-/ringmur i naturstein. Betongsøyler under tilbygget.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert åpninger i mur hvor skadedyr kan komme inn.

• Utvendig puss skaller av.

• Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Utvendig puss bør utbedres. Pussen beskytter muren mot fuktighet og andre ytre påkjenninger, noe som reduserer risikoen for skader og forlenger murens brukstid. I tillegg gir pussen en estetisk tiltalende overflate.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelle målinger om horisontale sprekker utvikler seg eller er stabil. Dersom årsak til skade er tele, bør grunnmur frostsikres. Dersom årsaken er jordtrykk, kan dette kreve reparasjon av grunnmur og masseutskiftning på utsiden av muren. Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.



## TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og type på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med særlig høy radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko.

• Eier har problemer med at mus kommer inn i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

• Se rapport fra Anticimex.




• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med særlig høy radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Fundamentert på natursteiner. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Plassbygde dører.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.
Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

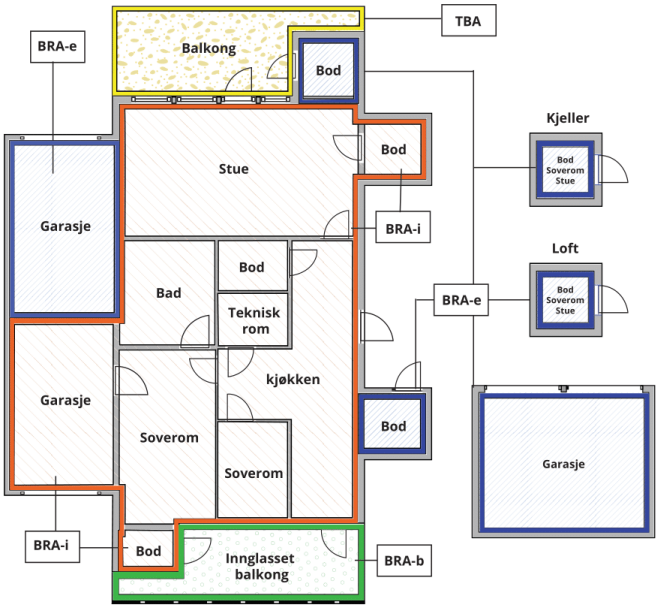
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loftsetasje | 28 | | | 28 | |
| 1.Etasje | 47 | | | 47 | 16 |
| Kjeller | | | | | |
| **SUM** | **75** | | | | **16** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loftsetasje | Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, gang | | |
| 1.Etasje | Gang, hall m/trapp, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | Kryperom | | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Deler av loftsetasjen og hele kjeller/krypkjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: terrasse ved inngangen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ingen dokumentasjon er fremlagt.

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | | **9** | | | |
| **SUM BRA** | **9** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, bod 2, bod 3 | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Deler av etasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Takhøyde under 1,90m.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.2.2026 | Vegar Lundhaug | Takstingeniør |
| | | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3403 HAMAR | 19 | 36 | 0 | 0 | 525 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Kløvervegen 11

**Hjemmelshaver**

Tafesse Hana Bashay

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2018-2030
KPFare Radon
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
KPFare Flomfare
KPHensynsonenavn H390_ KPFare Annen fare
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommunedelplan Hensettingsanlegg Skattumshagan
KPHensynsonenavn H710
KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.

Kommunedelplan for Hjellum
Arealbruk Veg,Nåværende
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
KPHensynsonenavn H390_1 KPFare Annen fare

Reguleringsplan Hjellum 6
Plantype: Eldre reguleringsplan.
Staus: Overstyrt.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kildemateriale for den lokalhistorien.
Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.02.2026 | Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart over eiendommen | 03.02.2026 | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Byggegodkjente tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Evt. tidligere prospekt/takstrapport | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

# Forutsetninger

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

# Egenerklæring

**Kløvervegen 11, 2322 RIDABU**

**06 Feb 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Kløvervegen 11 | Kløvervegen 11 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

15.03.2023

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

3 år

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Tafesse, Hana Bashay

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det lekker vann under vasken, har utbedret men kan fortsatt komme hvis det er mye vann. Skuffen under har derfor skade, bør være enkelt å fikse.

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Store skader på mur som bør utbedres da det kommer inn mus.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Vet ikke om noe feil, det er ikke ildsted montert i boligen.

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Masse mus. Har hatt anticimex der, det er mindre mus nå men det kommer fortsatt mus inn i boligen.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Av og til svart på vinduer, dårlig lufting. Men har vasket vekk.

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Anticimex har vært der for utbedring vedr mus. De har sagt at hele kjøkkenet må byttes.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 26075710**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Tafesse, Hana Bashay** | **2026-02-06** |

Identification

bankID Tafesse, Hana Bashay

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

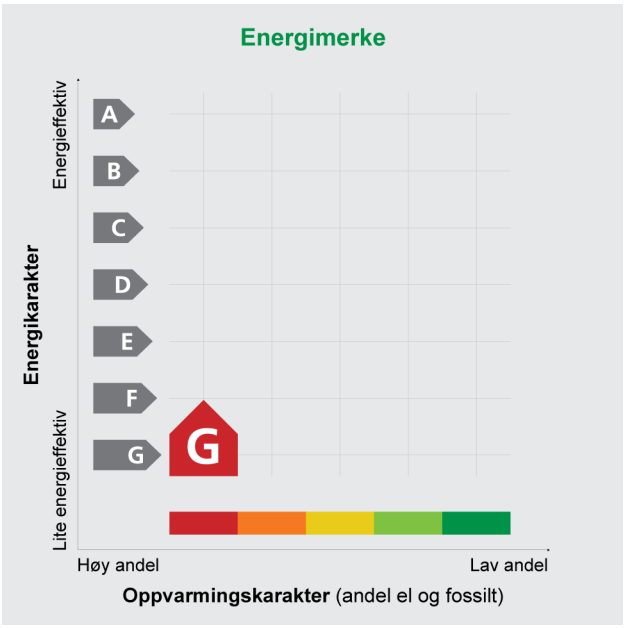
---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Tafesse, Hana Bashay | 06/02-2026 13:22:56 | BANKID |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kløvervegen 11 |
| Postnr | 2322 |
| Sted | RIDABU |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 19 |
| Bnr. | 36 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 152122497 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2020-1198408 |
| Dato | 03.11.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Takstplan AS |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste:** Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|---|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med detaljert registrering. | |
| **Bygningskategori:** | Småhus | |
| **Bygningstype:** | Enebolig | |
| **Byggeår:** | 1850 | |
| **Bygningsmateriale:** | Tre | |
| **BRA:** | 75 | |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 | |
| **Dato for lekkasjetallmåling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Eksisterende bygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

**For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kløvervegen 11
Postnr/Sted: 2322 RIDABU
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.11.2020 19:35:29
Energimerkenummer: A2020-1198408
Ansvarlig for energiattesten: LANDOR AS
Energimerking er utført av: Takstplan AS

Gnr: 19
Bnr: 36
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 152122497

## Generell informasjon

Denne boligen får en dårlig oppvarmingskarakter på grunn av manglende ildsted og at all oppvarming skjer med direktevirkende elektrisitet (panelovner, varmekabler etc)

Boligens bygningsdeler, herunder; yttervegger, tak, gulv og enkelte vinduer/dører er av eldre standard og utførelse. Ettersom disse bygningsdelene har et større varmetap enn det som er dagens standard utifra gjeldende forskriftskrav i dag, bør det vurderes å gjøre tiltak for å redusere varmetapet og å gjøre boligen mer energieffektiv.

Mulige tiltak for å forbedre boligens energimerking kan være tetting av luftlekkasjer, etterisolering, installering av varmepumpe m.m.

Takstmann eller en energirådgiver kan bistå i å kartlegge boligens tilstand mht energieffektivitet og å lage en rapport over hvilke energiøkonomiske tiltak som kan være fornuftige for denne boligen.

Hamar kommune

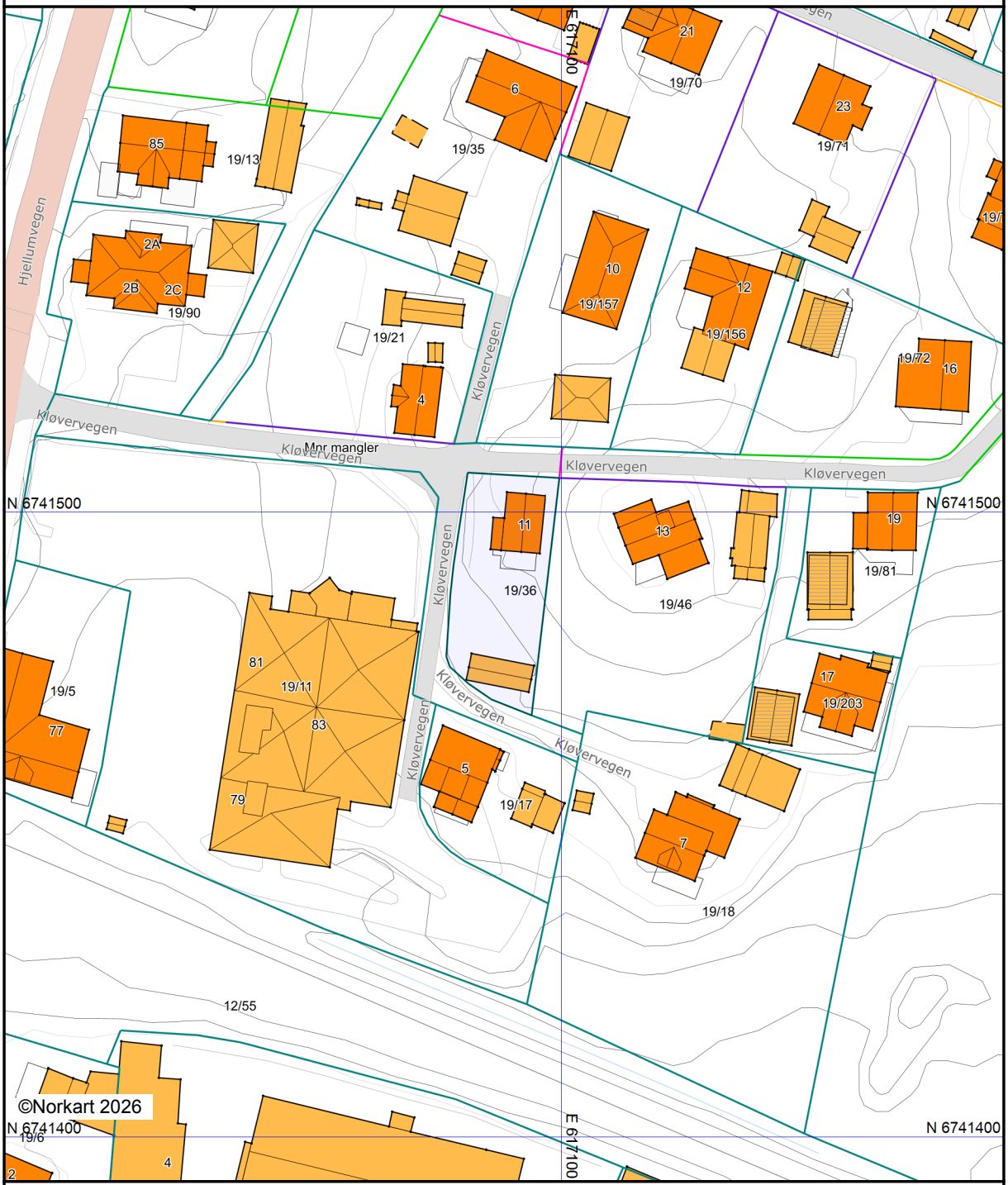
# Grunnkart

Eiendom: 19/36
Adresse: Kløvervegen 11
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

VANG KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
2300 HAMAR

# FERDIGATTEST.

Ad. Sverre og Petter Andreassen, Hjellum.
Lillebakken, gnr. 19, bnr. 36.

Det attesteres at bad/WC-rom er ferdig, dog med følgende mangler: Lufting over tak ikke ferdig.
Spalte for innluft ved dør må anordnes.
WC, servant, varmtvannstank og dusj er montert.

VANG KOMMUNEINGENIØRKONTOR
Hamar, den 24. nov. 1975.

O. Kristoffersen

Arvid Rohde

# Kløvervegen 11

Nabolaget Hjellum/Sanderud - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Hjellum<br>Linje B21, 655, 657 | 2 min<br>0.2 km |
| Ilseng stasjon<br>Linje R60 | 7 min<br>6.3 km |
| Oslo Gardermoen | 54 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Lovisenberg skole (1-7 kl.)<br>121 elever, 9 klasser | 11 min<br>1 km |
| Ridabu skole (1-7 kl.)<br>311 elever, 17 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Ener ungdomsskole (8-10 kl.)<br>337 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 28 klasser | 10 min<br>5.3 km |
| Jønsberg landbruksskole<br>219 elever, 6 klasser | 9 min<br>7.5 km |
| Hamar katedralskole<br>1300 elever | 13 min<br>9.5 km |

«Rolig strøk, god bussforbindelse og sentralt, ikke langt til Hamar sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

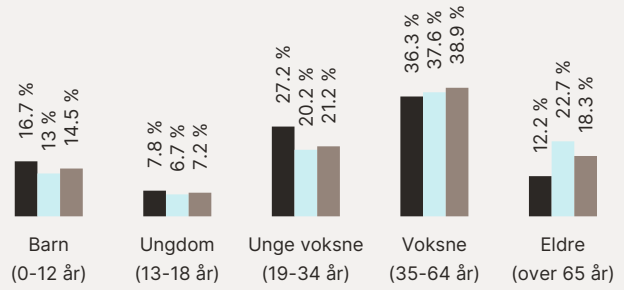
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hjellum/Sanderud | 977 | 431 |
| Hamar | 35 200 | 17 895 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Lovisenberg barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Åker barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 5 min<br>2.8 km |
| Vangli barnehage AI (1-5 år)<br>40 barn | 5 min<br>3.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ridabu<br>PostNord | 21 min<br>1.8 km |
| Kiwi Ridabu<br>PostNord | 4 min<br>2.4 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Gateparkering
Lett 88/100

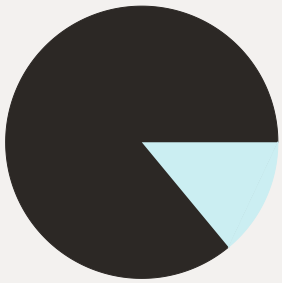
### Støynivået
Lite støynivå 88/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Hjellumbana<br>Ballspill, fotball | 6 min<br>0.5 km | |
| Hjellum kunstgressbane, Black Ri...<br>Fotball | 8 min<br>0.7 km | |
| Spenst Ottestad | 8 min | |
| PDL Center Hamar | 9 min | |

## Boligmasse

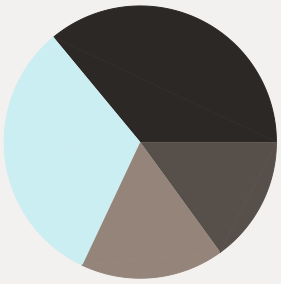


- 86% enebolig
- 14% annet

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Vikasenteret | 6 min |
| Boots apotek Vikasenteret | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

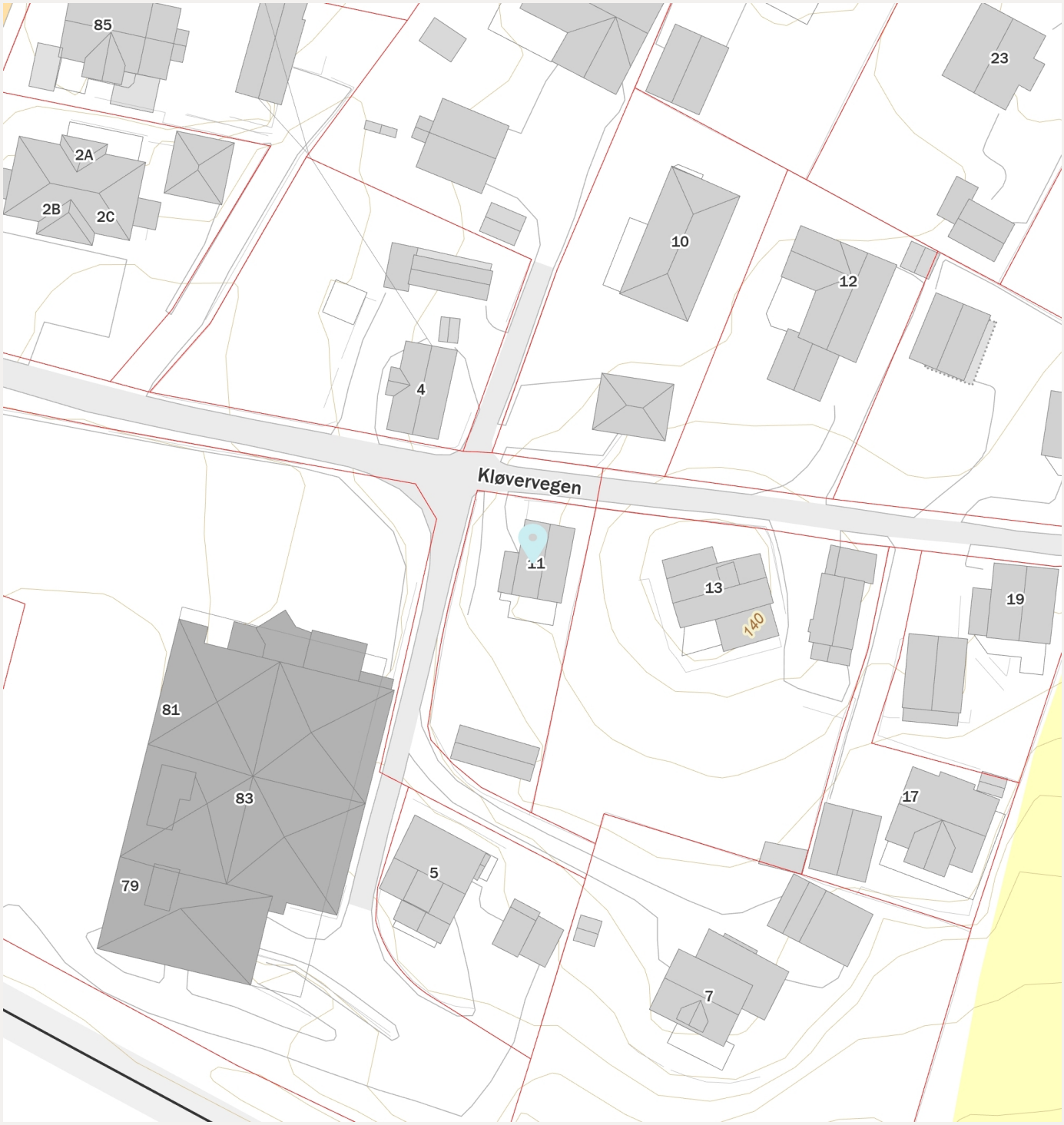



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 29% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

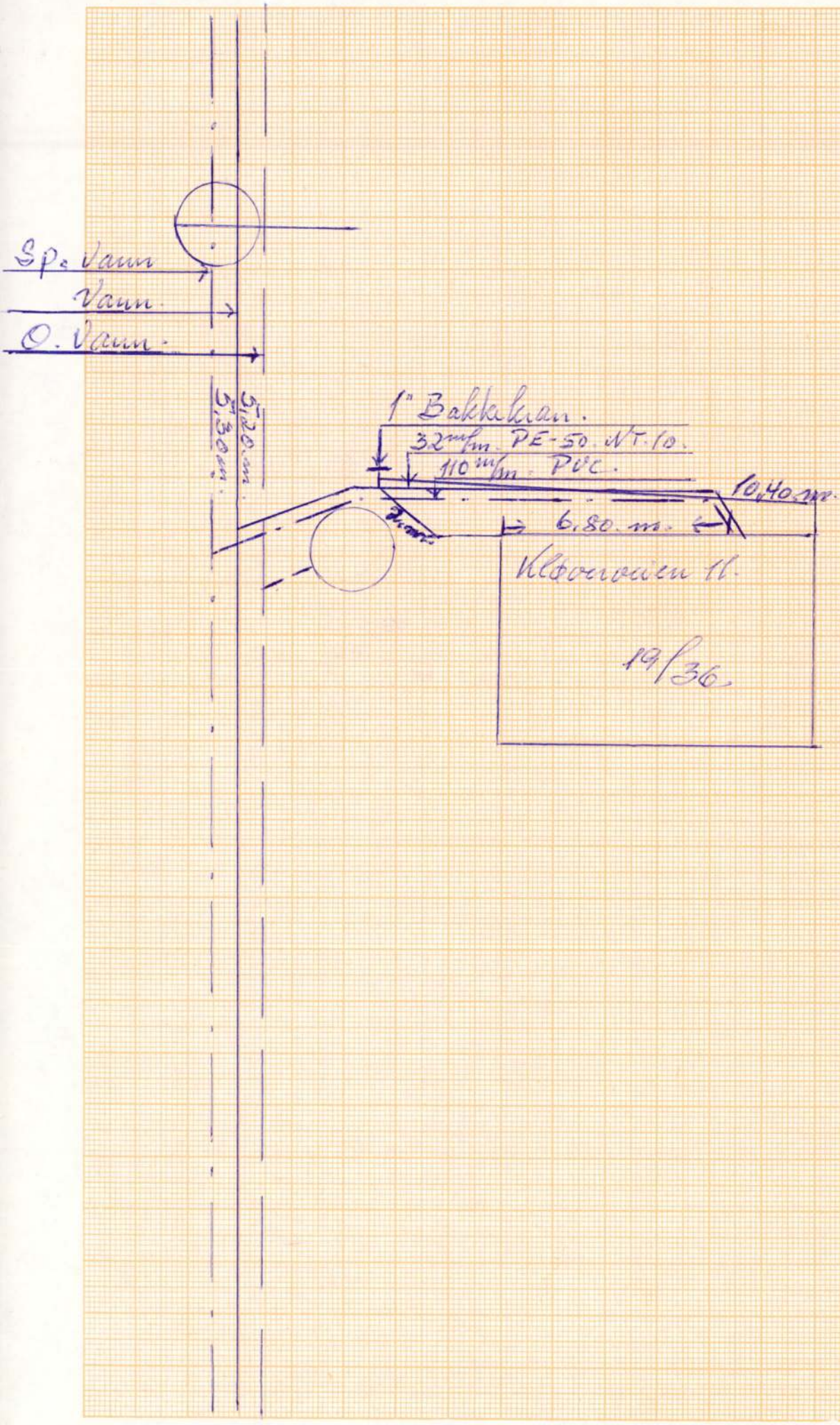
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

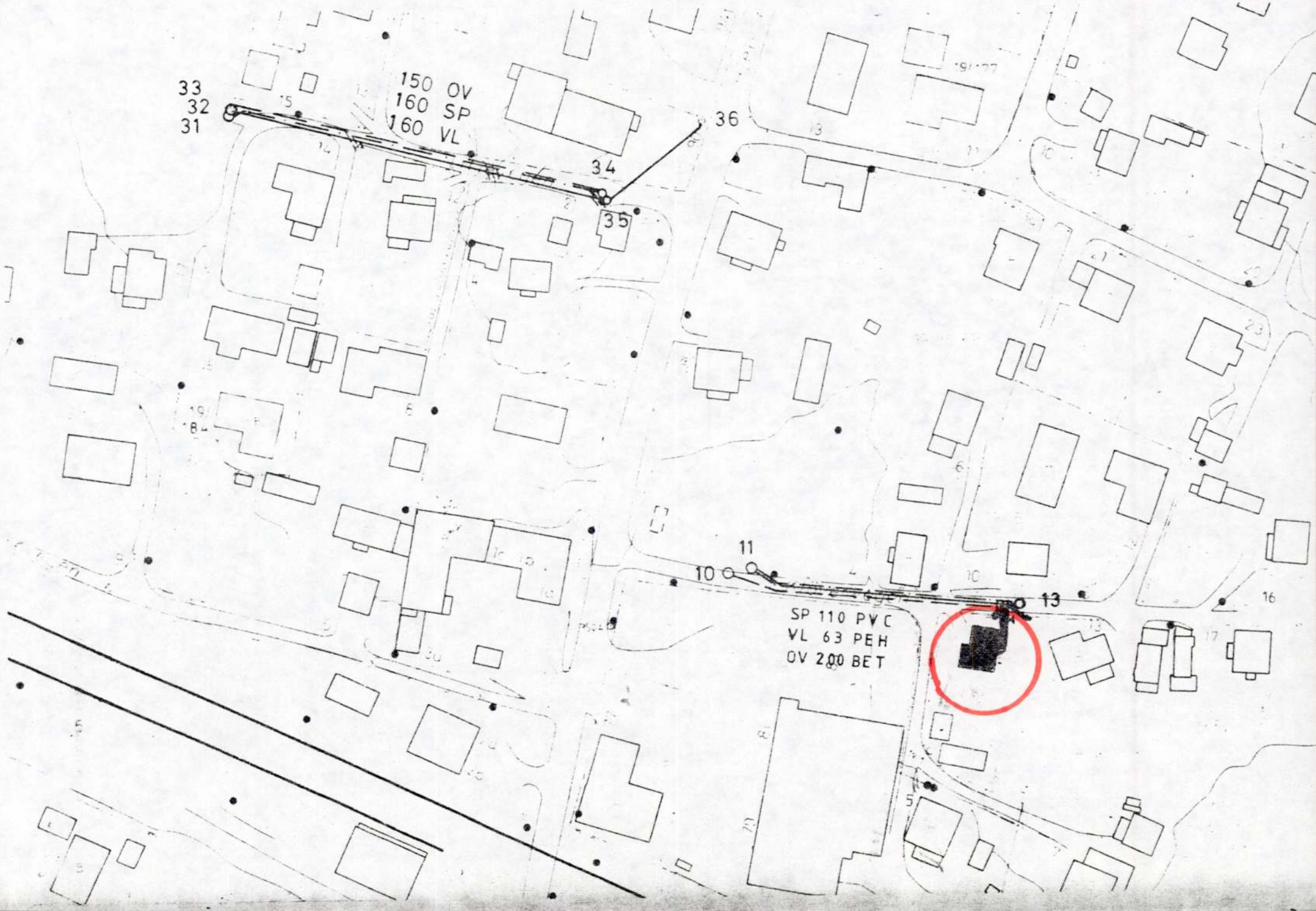





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

HE No 108


Sp. Vaam
Vaam.
O. Vaam.
5.20 m.
5.30 m.
1" Bakkakan.
32 m/m PE-50 NT.10.
110 m/m PVC.
10,40 m.
6.80 m.
Kloosteren N.
19/36


33
32
31
150 OV
160 SP
160 VL
36
34
35
11
10
13
SP 110 PVC
VL 63 PEH
OV 200 BET

Hamar kommune
**Adresse:** Postboks 4063, 2306 HAMAR
**Telefon:** 62 56 30 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3403 | **Gårdsnr.** | 19 | **Bruksnr.** | 36 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Kløvervegen 11, 2322 RIDABU | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# KLØVERVEGEN 11

## 2322 RIDABU

## Referanse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inspeksjonsselskap** | Anticimex AS | Inspeksjonsdato | 04.07.2025 |
| Telefon | 41414128 | Rapport ved | Jan Erik Nyhus |



Signatur inspektør

## Oppdragsgiver

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver | Enkeltoppdrag |
| Kontaktperson | |
| Referanse | |

## Anticimex

| | |
|---|---|
| Saksbehandler | |
| E-post | |
| Ordrenummer | 20207756 |
| Inspeksjonsdato | 04.07.2025 |
| Besøkstype | Oppdrag |

## Objekt

| | |
|---|---|
| Objektnavn | HANA BASHAYE |
| Adresse | KLØVERVEGEN 11 |
| Poststed | 2322 RIDABU |
| Kontaktperson | HANA BASHAYE |
| E-post | HANADONAY163@GMAIL.COM |
| Telefon | 45566782 |

## Sikringstiltak mot rotter og mus

## Kommentar/oppsummering:

Foretatt sikring av flere inntrekksveier.  Her var det usikrede ventiler i mur, store åpninger I mur under veranda, i gulv under inngangsparti,  store åpninger opp i etasjeskille mellom kjeller og kjøkken.  Fjernet hvitevarer og bunn i kjøkkenskap. Her var det store mengder muselort, som tydelig viser aktivitet av mus i mange år. Muselort ble fjernet og gulv vasket, før alle synlige hull ble tettet. Det ble også byttet ledning på kjøleskapet,  da denne var gnagerspist.

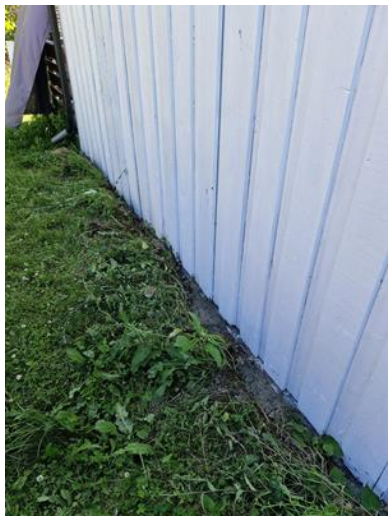
## Status

Oppdraget er ferdig.

## Bilder



Råteskader gir inntrekksmuligheter for mus



Vegetasjon helt opp til kledning. Dette har forårsaket råte og glipper I panel



Utvendige hull i bakken ble fylt med betong



Ledningsgjennomføring sikret



Gulv vasket. Her var det store mengder muselort



Musebord på krone fjernet og sprekk sikret



Rørgjennomføringer sikret



Åpent opp I etasjeskille



Gnag helt inn på ledere. Ledning byttet



Stort hull i mur som ble støpt igjen



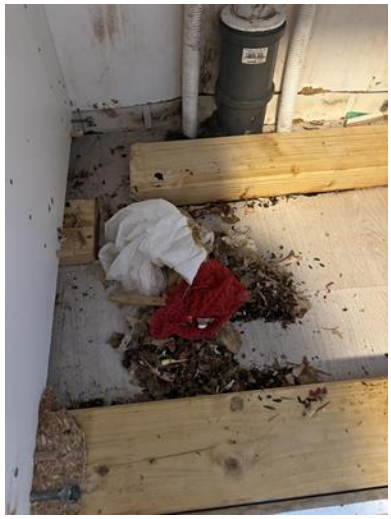
Ledning gnagerspist flere steder



Masse muselort under all innredning



Ventiler sikret



Store mengder muselort og byggematerialer fra musebol



Masse møkk og fettmerker fra gnagere



Bunnplate i kjøkken demontert og byttet

# KLØVERVEGEN 11

## 2322 RIDABU

## Referanse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inspeksjonsselskap** | Anticimex AS | Inspeksjonsdato | 16.12.2025 |
| Telefon | 41414128 | Rapport ved | Jan Erik Nyhus |



Signatur inspektør

## Oppdragsgiver

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver | Enkeltoppdrag |
| Kontaktperson | |
| Referanse | |

## Anticimex

| | |
|---|---|
| Saksbehandler | |
| E-post | |
| Ordrenummer | 20274039 |
| Inspeksjonsdato | 16.12.2025 |
| Besøkstype | Inspeksjon |

## Objekt

| | |
|---|---|
| Objektnavn | HANA BASHAYE |
| Adresse | KLØVERVEGEN 11 |
| Poststed | 2322 RIDABU |
| Kontaktperson | HANA BASHAYE |
| E-post | HANADONAY163@GMAIL.COM |
| Telefon | 45566782 |

## Befaring

## Kommentar/oppsummering:

Inspeksjon grunnet aktivitet av mus.
Det er tidligere utført en del tiltak for å hindre/redusere aktivitet i bygningen.
Det er som tidligere nevnt ikke mulig å sikre dette objektet 100%, da det er en liten kjeller under kjøkken og resten av huset har krypkjeller som ikke er mulig å inspisere.

Det er tidligere gjort tiltak for å sikre en del punkter i grunnmur, lufting I mur, masse åpninger fra kjeller og opp i kjøkkengulv, rørgjennomføringer i kjøkkeninnredning, og åpninger fra kjeller til krypkjeller.

Det mistenkes at mus nå kommer opp i gulv fra krypkjeller eller via spleis på tilbygg under gang, for deretter å komme opp i kjøkken via rørgater som går i kanal gjennom kjøkken og opp på bad I andre etasje. Her kan mus da komme seg fritt inn i kjøkkeninnredning, videre opp I etasjeskille, og opp på loft.

Mus har bygd bol i komfyr, som gir en ekstrem lukt ved bruk av denne. Komfyr MÅ byttes ut. Oppvaskmaskin er tidligere fjernet grunnet gnag fra mus. Noen kabler er tydelig gnagd av mus.
Kunde har nylig byttet sofa grunnet ødeleggelse av mus.

Det ble ved inspeksjon dratt frem hvitevarer og funnet både musebol og masse muselort. Ved fjerning av dette dukket også levende mus frem, som gikk i felle jeg satte ut..

For å kunne sikre kjøkken og hindre mer inntrekk av mus så må kjøkkeninnredning demonteres. Dette vil da kunne gi svar på hvor mus har sine veier.
kjøkkeninnredning må også demonteres for å fjerne lukt.

Grunnet gnag på ledninger, musebol i komfyr, og aktiviteten av mus i kjøkkeninnredning, så bør ikke kjøkken benyttes til matlaging. Med tanke på miljøet og bakterier så vil jeg fraråde å benytte kjøkken slik det fremstår nå. Mus har også tilgang i alle oppholdsrom grunnet åpne løsninger.

Det ble nå utplassert 4 ekstra feller på kjøkken og elektronisk fangstløsning i kjeller. Dette vil gi oss svar på om aktivitet kommer fra kjeller eller om det er fra krypkjeller.

Håndtverker må tilkalles for demontering av kjøkken, tetting, sanering, og gjenoppbygging.

## Status

Oppdraget påbegynt. Arbeider gjenstår (se nærmere beskrivesle om fremdrift under feltet "Kommentar/oppsummering" i rapporten).

## Bilder



Kjøkkeninnredning.  2 meter fra langskap til hjørne, og 3 meter fra hjørne til kjøleskap



Åpninger fra kjeller til krypkjeller



Mus tatt I felle på kjøkken under inspeksjon



Musegang i råteskadet svill under kjøkkengulv



Åpninger fra kjeller til krypkjeller



Mus har tnagd seg inn i komfyr



Masse spor, lukt, og byggemateriale under kjøkkeninnredning



Masse spor bak komfyr



Musebol under benk